



Dr.-Ing. Clasen, Dipl.-Ing. Voss, Dipl.-Ing. Kruse  
 Öffentlich best. Vermessungsingenieure 21680 Stade, Brinkstraße 36, Tel. 04141/62322

B - Plangrundlage	Auftragsnummer 94 9055 8	Maßstab 1 : 1000
Gemarkung Estorf Flur 2	gezeichnet 08.1994	Vergr. aus 1:3200 Haupt
Koppelweg / Am Brink	gesehen 08.1994	Schmidt

**Textfestsetzungen**





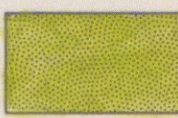
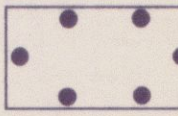

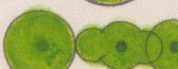




**Pflanzgebote und Flächen mit Bindungen zur Pflanzung von Gehölzen (§ 9 (1) Ziff. 25 b BauGB)**  
 Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Gehölzen ist je 2 qm Fläche mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogelbeere und Haselnuß.  
 Die straßenseitig gelegenen Flächen mit Bindungen zur Pflanzung von Gehölzen im Süden des Plangebietes dürfen ausnahmsweise durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Je Baugrundstück ist jedoch höchstens eine Unterbrechung durch eine Zufahrt zulässig.  
 Als Einzelbäume im Straßenraum sind bei der Detailplanung Linden vorzusehen und beim Ausbau zu pflanzen.

**Versickerung von Regenwasser (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**  
 Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:**  
**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Ziff. 1 NBauO)**  
**Außenwände:**  
 Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit rötlichem, rotem bis hin zu braunem Farbton zu verwenden; dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen.

**Dächer:**  
 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen können bis zu einer Nutzfläche von 30 qm auch mit Flachdächern versehen werden.

**Planzeichenerklärung**

-  **MD** **Dorfgebiet** (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
  - 0,4** **Grundflächenzahl (GRZ)** (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
  - I** **zulässige Zahl der Vollgeschosse = 1** (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
  -  **ED** **nur Einzel- und Doppelhäuser** (zulässige Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
  -  **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
  -  **Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
  -  **private Grünfläche** (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)
  -  **Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen** gem. den Textfestsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)
  -  **Erhaltung von Einzelbäumen (Laubbäume)** (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)
  -  **Erhaltung von Gehölzgruppen** (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)
  -  **Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume)** (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)
  -  **Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 (7) BauGB)
- | Nutzungsschablone   | Baugebiet | Zahl d. Vollgeschosse |
|---|-----------|-----------------------|
|  | MD        | —                     |
|  | —         | Bauweise              |

**Verfahrensvermerke**

**Präambel und Ausfertigung**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97, 98 und 91 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 (6) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Estorf diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Koppelweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Estorf, den 11. Juli 1995  
 Der Bürgermeister *[Signature]* Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Aufstellungsbeschuß**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.7.94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "Koppelweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Estorf, den 11. Juli 1995  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 9.11.94 dem Entwurf des Bebauungsplans, den Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Estorf, den 11. Juli 1995  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Erneute öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.1.95 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans, den Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.2.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.1.95 bis 20.2.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Estorf, den 11. Juli 1995  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Satzungsbeschuß**  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.3.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Estorf, den 11. Juli 1995  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Anzeige**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 17.7.95 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch gez. Gieseler **kenntlich gemachten Teile** nicht geltend gemacht.

Stade, den 10. Okt. 1995 *[Signature]*  
 Landkreis Stade (im Auftrage)

**Bebauungsplan Nr. 6**

der  
 Gemeinde Estorf - Ortsteil Estorf  
 für das Gebiet

**"Koppelweg"**  
 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

M. 1:1000

**Beitrittsbeschuß**  
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az. ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Estorf, den .....  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Inkrafttreten**  
 Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Estorf, den .....  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Estorf, den .....  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Estorf, den .....  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Planunterlage**  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den .....  
 Der Gemeindevorstand *[Signature]*

**Planverfasser**  
 Dipl. Ingenieure  
**Cappel - Holzer - Reinecke**  
 Architekten & Stadtplaner  
 Poststraße 27, 21709 Himmelpforten, Telefon 04144-1526.  
 Fax 04144-1016

gez. Himmelpforten, den 29. MAI 1995 *[Signature]*